



Beschlussvorlage

Vorlage Nr. 2023/063

Amt: Hauptamt
Verfasser: Thomas Schmid
Aktenzeichen: 622.29

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
04.07.2023	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ausübung eines Vorkaufsrechts

**Entscheidung über ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Baugesetzbuch
Grundstück Flst. 107 der Gemarkung Gutmadingen, Waldstraße 16**

Am 06. April 2023 wurde ein Kaufvertrag über die Veräußerung des bebauten Grundstückes Flst. 107 der Gemarkung Gutmadingen, Waldstraße 16 geschlossen. Das Grundstück hat eine Fläche von 465 m². Der Vertrag wurde von Notarin Christin Schuster in Hirschhorn beurkundet (UVZ 406/2023). Der Vertrag liegt der Stadt Geisingen seit dem 17. April 2023 vor. Der Kaufpreis beträgt 27.900 €.

Das Grundstück ist mit einem alten Bauernhaus bebaut. Das Wohngebäude ist in einem desolaten Zustand, in dem es nicht bewohnbar ist. Teile des Daches sind bereits eingestürzt. Einen größeren Wasserschaden, dessen Schäden nicht behoben worden sind, hat das Gebäude ebenfalls erlitten. Das Gebäude steht deshalb derzeit auch leer.

Nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 b Baugesetzbuch (BauGB) steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB zu, wenn die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Abs. 2 BauGB aufweisen. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und fällt somit unter § 34 BauGB. Nach § 177 Abs. 2 BauGB liegen Missstände insbesondere dann vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht, was bei diesem Objekt bejaht werden kann. Somit sind die Voraussetzungen des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 b BauGB erfüllt.

Bei der Ausübung eines allgemeinen Vorkaufsrechts nach dem Baugesetzbuch ist auch § 24 Abs. 3 BauGB zu beachten. Ein Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. In Geisingen und den Stadtteilen herrscht aktuell eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen, welche die Stadt nicht bedienen kann. Mit der Ausübung des hier vorliegenden Vorkaufsrechts kann dem vorhandenen Wohnbedarf gedient werden. Geplant wäre eine Freilegung des Grundstückes.

Auf dem dann freien Grundstück könnte dann wieder ein Wohngebäude errichtet werden. Zudem wird mit einer solchen Maßnahme der städtebauliche Missstand behoben. Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts entspricht auch der gemeindlichen Zielsetzung des Flächenmanagements. Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann gemäß § 28 Abs. 2 BauGB nur binnen von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages geltend gemacht werden.

Der Verkäufer und die Käuferin wurden jeweils mit Schreiben vom 18. April 2023 zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt angehört. Der Verkäufer hat sich nicht geäußert. Die Käuferin hat sich mit Schreiben vom 03. Mai 2023 zur geplanten Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts geäußert. Sie plant das vorhandene Gebäude abzureißen und mit einem Wohnungsneubau mit insgesamt 7 Wohnungen zu bebauen. Grundrisse und Ansichten des geplanten Neubaus hat Sie der Stadt zukommen lassen.

Nach § 27 BauGB kann das Vorkaufsrecht der Gemeinde abgewendet werden, wenn sich der ursprüngliche Käufer dazu verpflichtet, die von der Stadt gewünschten städtebaulichen Zielsetzungen zu verwirklichen. Hierbei müsste sich die Käuferin gegenüber der Stadt verpflichten, binnen einer bestimmten Frist die städtebaulichen Ziele der Stadt umzusetzen. Anstatt einer Verpflichtungserklärung wäre es auch möglich, dass die Stadt mit der Käuferin einen sogenannten Abwendungsvertrag abschließt. In einem solchen Vertrag können Fristen und städtebauliche Vorgaben geregelt werden.

Beschlussvorschlag

Das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 b BauGB wird am Grundstück Flst. 107 der Gemarkung Gutmadingen ausgeübt.

Grundrisse Seitenansichten Neubau - nichtöffentlich
Lageplan Waldstraße 16 - nichtöffentlich
Visualisierung Neubau - nichtöffentlich